Deutscher Bundestag **Drucksache 14/6055**

14. Wahlperiode 16. 05. 2001

Antrag

der Abgeordneten Dr. Karlheinz Guttmacher, Hans-Michael Goldmann, Horst Friedrich (Bayreuth), Cornelia Pieper, Jürgen Türk, Hildebrecht Braun (Augsburg), Rainer Brüderle, Ernst Burgbacher, Jörg van Essen, Ulrike Flach, Rainer Funke, Joachim Günther (Plauen), Klaus Haupt, Birgit Homburger, Dr. Werner Hoyer, Ulrich Irmer, Dr. Heinrich L. Kolb, Gudrun Kopp, Jürgen Koppelin, Dirk Niebel, Günther Friedrich Nolting, Hans-Joachim Otto (Frankfurt), Detlef Parr, Dr. Edzard Schmidt-Jortzig, Gerhard Schüßler, Dr. Irmgard Schwaetzer, Dr. Hermann Otto Solms, Carl-Ludwig Thiele, Dr. Dieter Thomae, Dr. Wolfgang Gerhardt und der Fraktion der F.D.P.

Mehr Eigentum, mehr private Anbieter und zielgenaue Hilfen zum Strukturwandel am Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

1. Der Bund hat in den vergangenen 10 Jahren seine Mitverantwortung zur Bewältigung des notwendigen Strukturwandels an den Wohnungsmärkten in Ostdeutschland in vielfältiger Weise wahrgenommen.

– Notwendigen Investitionen wurde im Zweifel Vorrang vor ungeklärten Rückgabeansprüchen eingeräumt und durch ein besonderes Bau- und Städtebaurecht beschleunigt.

– Ein im Vergleich zum Westen höheres Sonderwohngeld Ost hat den Mietern die Umstellung auf das Vergleichsmietensystem erleichtert und der Wohnungswirtschaft ermöglicht, marktgerechte und kostendeckendere Mieten zu erzielen.

– Mit dem Mietenüberleitungsgesetz wurde schrittweise und sozialverträglich das Vergleichsmietensystem eingeführt.

– Das Altschuldenhilfegesetz hat für die erforderliche Entschuldung der Wohnungswirtschaft Ost gesorgt und bietet nun die Grundlage für eine ebenfalls erforderliche Strukturhilfe.

– Die Städtebauförderungsmittel des Bundes wurden fast vollständig zugunsten der neuen Bundesländer eingesetzt.

– Mit dem KfW-Wohnungsmodernisierungsprogramm wurde den Unternehmen ermöglicht, ihre Wohnungsbestände den gestiegenen Anforderungen anzupassen und somit besser zu vermarkten.

– Mit der Sonderabschreibung und der anschließenden Umwandlung in eine Investitionszulage wurde fiskalpolitisch flexibel auf die sich wandelnden Marktbedingungen reagiert.

– Mit dem Eigenheimzulagengesetz konnte der Anteil selbstnutzender Wohneigentümer von anfangs unter 20 auf deutlich über 30 % erhöht werden.

2. 10 Jahre nach der Deutschen Einheit sind die Strukturprobleme der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern noch nicht hinreichend überwunden. Von den 7,3 Millionen Wohnungen in Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen stehen rund 1 Million leer. Diese hohe Leerstandsquote hat gravierende Folgen für die Wohnungswirtschaft und hemmt die städtebauliche Entwicklung. Trotz steigender Zahl der Haushalte werden die Leerstände im Geschosswohnungsbau noch zunehmen.

   Die Leerstände schwächen die Ertragskraft der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und verhindern Investitionen.

   Der Anteil privater Haus- und Grundeigentümer ist insbesondere im Verhältnis zum Westen zu klein. Das gilt ebenfalls für den Anteil selbstnutzender Wohneigentümer.

3. Die notwendigen Anpassungen und der Strukturwandel an den Wohnungsmärkten in Ostdeutschland erfordert noch mehrere Jahre besondere staatliche Hilfen und Unterstützung. Der Bund muss sich zusammen mit den Ländern und den Kommunen seiner Gesamtverantwortung stellen und eine Vielzahl wohnungspolitischer Eckpunkte und Ziele berücksichtigen:

   a) Der Wohnungsmarkt lebt von Angebotsvielfalt, die vor allem durch eine Vielzahl kleiner und mittlerer privater Vermieter hergestellt wird. Diese Vermieter sind in den neuen Bundesländern noch nicht in ausreichender Zahl vorhanden.

   b) Die Bürger im Osten wollen – genau wie die Bürger im Westen – am liebsten in den eigenen vier Wänden wohnen. Hier besteht nach wie vor erheblicher Nachholbedarf, bis die durchschnittliche westliche Quote erreicht ist.

   c) Die unternehmerische Wohnungswirtschaft und die privaten Haus- und Grundeigentümer müssen in die Lage versetzt werden, differenzierte und auf den jeweiligen lokalen Markt abgestellte Entscheidungen zur Bewältigung des Strukturwandels und zur Beseitigung der Leerstände zu treffen.

   d) Alle staatlichen Maßnahmen und Instrumente sind zu befristen und so auszugestalten, dass kein Dauersubventionsbedarf entsteht.

   e) Die wohnungswirtschaftliche Gerechtigkeit muss gewahrt bleiben. Fleißige Unternehmen dürfen nicht dadurch bestraft werden, dass abwartende Unternehmen im Nachhinein mit Hilfe staatlicher Förderung ihre Marktsituation verbessern.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

unverzüglich ein Programm „Wohnungsmarkt Ost" vorzulegen und die drei Kernprobleme, die geringe Eigentumsquote, die mangelhafte Angebotsvielfalt über private Anbieter und den strukturellen Leerstand, zu lösen.

– Die Wohnungswirtschaft Ost braucht eine Strukturhilfe. Die Altschulden für dauerhaft leerstehende Wohnungen oberhalb von 5 % des Bestandes sollen bei Vorlage eines wohnungswirtschaftlichen Konzepts in Abstimmung mit der Kommune zu Lasten des Erblastentilgungsfonds gestrichen werden können, wenn das Unternehmen den Leerstand nicht zu vertreten hat.

– Zur Strukturbereinigung in der Wohnungswirtschaft wird ein Strukturprogramm über drei Jahre aufgelegt, das mit 1 Mrd. DM aus dem Erblastentilgungsfonds dotiert wird und das auch Abriss umfassen kann.
– Das Wohnungsmodernisierungsprogramm der KfW wird für strukturverbessernde Maßnahmen im Wohnumfeld im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Konzept der Kommune geöffnet.
– Die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder sowie das Programm „Die soziale Stadt“ werden mit einem Schwerpunkt zur Wohnumfeldverbesserung und -gestaltung versehen.
– Das Wohngeld wird durch Umlenkung der Fördermittel des Bundes und der Komplementärmittel der Länder für den sozialen Wohnungsbau erhöht, um die Nachfrageseite wirtschaftlich zu stärken.
– Das Mietrecht darf nicht noch weiter zu Lasten der Investoren verschärft werden, sondern muss liberalisiert werden, um Grundlage für Vertragsabschlüsse „auf gleicher Augenhöhe“ zu sein.
– In der Fiskalpolitik müssen Sonderregelungen zur Erleichterung des Strukturwandels geprüft werden, z. B. die befristete Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Verkäufen, die der Strukturbereinigung dienen, oder die Anhebung der 3-Objekte-Grenze für Verkäufe im Zusammenhang mit Strukturbereinigungen bei kleineren Privatvermietern.

Berlin, den 15. Mai 2001

Dr. Karlheinz Guttmacher
Hans-Michael Goldmann
Horst Friedrich (Bayreuth)
Cornelia Pieper
Jürgen Türk
Hildebrecht Braun (Augsburg)
Rainer Brüderle
Ernst Burgbacher
Jörg van Essen
Ulrike Flach
Rainer Funke
Joachim Günther (Plauen)
Klaus Haupt
Birgit Homburger
Dr. Werner Hoyer
Ulrich Irmer
Dr. Heinrich L. Kolb
Gudrun Kopp
Jürgen Koppelin
Dirk Niebel
Günther Friedrich Nolting
Hans-Joachim Otto (Frankfurt)
Detlef Parr
Dr. Edzard Schmidt-Jortzig
Gerhard Schüßler
Dr. Irmgard Schwaetzer
Dr. Hermann Otto Solms
Carl-Ludwig Thiele
Dr. Dieter Thomae
Dr. Wolfgang Gerhardt und Fraktion

Begründung

Der inzwischen vorliegende Bericht der Kommission „wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ verengt die Sicht sehr stark auf die Probleme der größeren Wohnungsunternehmen in kommunaler oder genossenschaftlicher Hand und auf die großen kommunalen Bestände. Die massiven Probleme dieses Segments des Wohnungsmarkts im Osten werden zu Recht angesprochen. Sie dürfen jedoch nicht zu einer einseitig ausgerichteten Wohnungspolitik für Ostdeutschland führen. Die privaten Haus- und Grundeigentümer sowie selbstnutzende Wohneigentümer haben in gleichem Maße das Recht, dass ihr bestehender Nachholbedarf bei der Bewertung möglicher staatlicher Maßnahmen Berücksichtigung findet. Die von der Kommission vorgeschlagenen Maßnahmen orientieren sich zu einseitig am strukturellen Leerstand im Bestand. Sie sind deshalb ungeeignet, einen vielfältigen, bedarfsgerechten und ausgewogenen Wohnungsmarkt und eine hohe Eigentumsquote zu erreichen.

Die wohnungspolitische Debatte muss auf einer breiteren Grundlage geführt werden, als die Kommission vorschlägt.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333